

Detaljplan för Gatehusen 5 i Lund, Lunds kommun

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Under samråds- och granskningsskedet ges möjlighet att skriftligen yttra sig. I detta dokument, granskningsutlåtande, redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit i samråds- och granskningsskedet. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

Samråd

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2019-01-18, varit föremål för samråd under tiden 13 september – 4 oktober 2018.

Granskning

Enligt byggnadsnämndens delegationsbeslut har rubricerad detaljplan, upprättad 2019-01-25, hållits tillgänglig för granskning under tiden 25 januari – 8 februari 2019 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder m fl. Efter granskningen har planförslaget justerats, förtydligats och kompletterats utifrån inkomna synpunkter vilket föranleder en andra granskning av detaljplanen.

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Samlad bedömning

I Lunds Översiktsplan för 2018 anges att stadsutvecklingen i Lunds kommun ska vara hållbar. Kommunen ska främst växa genom förtätning i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmarken så långt som möjligt bevaras. En växande befolkning utgör behov av satsningar på till exempel förskola och annan kommunal service. Vilket ställer krav på effektivare markanvändning och samutnyttjande.

Genom förtätning med blandad bebyggelse ges möjligheten att stärka mötesplatser och stadslivet, att skapa funktionsblandade områden, samt att höja den allmänna attraktiviteten. Att blanda olika bostadstyper, arbetsplatser, kultur och andra samhällsfunktioner genom förtätning i ett och samma område kan skapa mer livskraftiga

offentliga rum, en trygghet fler timmar om dygnet och sammanhållning samt stärkta möjligheter till möten. En tätare och mer blandad stadsmiljö kan också öka barns, äldres och funktionshindrades förutsättningar att röra sig i tätortsmiljön förutsatt att speciell hänsyn tas till dessa gruppers behov. Blandad bebyggelse bidrar då även till en social hållbarhet (Översiktsplan, 2018).

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att projektet ger ett positivt tillskott av förskoleverksamhet i denna del av Lund vilket är ett mål i gällande översiktsplan som anger förtätning. Aktuellt planförslag innebär möjliggörande av förskola i en befintlig byggnad som är i behov av upprustning samt inom en ny tillbyggnad delvis placerad där det idag står ett garage. Att säkerhetsställa bevarande av befintlig kulturhistorisk värdefull byggnad och rusta upp denna i samband med att en ny verksamhet flyttar in innebär även en positiv påverkan på kulturhistoriska värden samt utgör ett hållbart förhållningssätt till den redan byggda miljön. Planområdet och dess omgivning anses även utgöra en lämplig och trygg plats för barn att vistas i.

Angränsande fastigheter får genom planens genomförande en delvis förändrad närmiljö. Förskoleverksamhet kan innebära störningar i form av främst ljud. Konsekvenser bedöms sammantaget ej utgöra betydande olägenheter enligt PBL kap 2, §9.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det allmänna värdet av en blandad och hållbar bebyggelse genom möjliggörande av förskoleverksamhet samt upprustning och stärkt reglering gällande kulturmiljövärden väger tyngre än en oförändrad närmiljö och de eventuella negativa konsekvenser som förslaget innebär för enskilda.

YTTRANDEN

Myndigheter, statliga verk m fl

Länsstyrelsen Skåne

Yttrande i samråd (aktbilaga 31)

Länsstyrelsen framför i skrivelse 2018-10-05 att de utifrån aktuella planhandlingar och nuvarande information inte har några synpunkter på planförslaget.

Yttrande i granskning (aktbilaga 47)

Länsstyrelsen framför i skrivelse 2019-01-28 att de utifrån aktuella planhandlingar och nuvarande information inte har några synpunkter på planförslaget.

Kommentar

-

Nämnder och styrelser

Tekniska nämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 22)

Tekniska förvaltningen framför i skrivelse 2018-10-01 att de genom delegationsbeslut tillstyrker planförslaget.

Yttrande i granskning (aktbilaga 48)

Tekniska förvaltningen framför i skrivelse 2019-02-05 att de genom delegationsbeslut tillstyrker planförslaget. Förvaltningen är positiv till planens syfte och har inget att erinra mot planförslaget. Förändringen gällande att hämtning och lämning föreslås på parkeringen inom Faxejorden 8 och 9 anses vällovligt. Förvaltningen framför att det kan bli svårt att få det att fungera i praktiken och att det krävs en stor tydlighet från förskolan kring villkoren.

Kommentar

Yttrandet föranleder att planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande kring villkoren för föreslagen trafiklösning under Planförslag, trafik. Planbeskrivningen kompletteras även med att exploatören ska bekosta åtgärder för att begränsa åtkomst med bil. Aktuell exploatör är införstådd om trafikvillkoren.

Miljönämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 35)

Miljöförvaltningen framför i skrivelse 2018-10-09 (genom delegationsbeslut) att de önskar att planhandlingarna kompletteras med följande:

- Utredning om ljudmiljön utomhus, bullerutredningar visar på att 50 dBA överskrids.
- Utredning om byggnaders förutsättningar att omvandlas till förskola gällande exempelvis takhöjd och friyta.
- Markradonhalt bör kontrolleras vid byggnation

Kommentar

Planbeskrivningen har förtydligats under Planförslag – Föreslagen tillbyggnad, gällande förslagets planlösning och utformning samt anmälningsplikt enligt miljöbalken. Planbeskrivningen har kompletterats med aktuell bullerutredning samt ett utökat resonemang gällande ljudmiljön utomhus under Planförslag – Buller och störningsskydd. Byggnadens fysiska förutsättningar har inventerats tillsammans med stadsantikvarie samt diskuterats med Miljöförvaltningen. I nuvarande utformningsförslag bedöms gällande riktlinjer om friyta och ventilation

kunna uppfyllas. Planbeskrivningen har kompletterats gällande radon enligt yttrandet.

Yttrande i granskning (aktbilaga 53)

Miljöförvaltningen framför i skrivelse 2019-02-08 (genom delegationsbeslut) att Miljönämnden tillstyrker planförslaget och framför bl.a följande synpunkter:

Lokalernas inredning och anpassning till förskola kommer att granskas i samband med anmälan av förskoleverksamhet som görs till miljöförvaltningen innan verksamheten startar. Miljönämnden yttrar sig även i samband med bygglovsremiss.

Utemiljön kommer att påverkas av trafikbuller. Riktvärden överskrids vilket medför att miljönämnden kan komma att ställa krav på ytterligare bulleråtgärder i samband med anmälan av förskolan. Plank, förråd och andra byggnader bör placeras och utformas så att de bidra till bullerskydd för utemiljön.

I detta skede bedöms om förskola är möjlig på fastigheten och inte lokalernas utformning eller antalet barn som kan inrymmas inomhus. Markradon kan kontrolleras inför byggnationen.

Kommentar

Yttrandet föranleder kompletteringar i planbeskrivningen i enighet med den information som lämnats i yttrandet. Planbeskrivningen har förtydligats och kompletterats under Planförslag, Bebyggelse samt under Planförslag, Buller och störningsskydd.

Serviceämnden

Yttrande i samråd (aktbilaga 24)

Serviceförvaltningen framför i skrivelse 2018-10-02 (genom delegationsbeslut) att projektet ger ett positivt tillskott till området och att förvaltningen ser stora fördelar med komplettera de befintliga gårdsmiljöerna med förskoleverksamhet. Förvaltningen ser gärna att en gemensamhetsanläggning för vattenförsörjning genomförs.

Kommentar

Planbeskrivningen har förtydligats gällande gemensamhetsanläggning för vattenförsörjning under Vatten-, avlopp- och dagvattenhantering.

Räddningstjänsten Syd

Yttrande i samråd (aktbilaga 34)

Räddningstjänsten Syd framför i skrivelse 2018-10-05 att de inte har några synpunkter avseende detaljplanen.

Kommentar

-

Stadsantikvarien

Yttrande i granskning (aktbilaga 49)

Stadsantikvarien framför i skrivelse att 2019-02-06 detaljplanen är framtagen med deltagande från Kulturen (undertecknad) och den innehåller skydd för kulturvärden som säkerställer en del av kulturvärdena, mangårdsbyggnaden och en del av trädgårdens karaktär. Tillfogandet av en byggrätt i tomtens östra del syftar till att ge utrymme för bevarande av mangårdsbyggnaden. Sett till miljön i dess helhet påverkas trädgården och det öppna området utanför trädgården av en ny byggnad, för att minska den negativa påverkan denna byggnad kan ge bör dess utbredning och läge på tomten regleras tydligare, byggnaden bör dras in från tomtgränsen och bredden på nybyggnaden bör anknyta till bredden på den befintliga mangårdsbyggnaden. I planbeskrivningen nämns att "en stadsantikvarisk förstudie samt interiör och exteriör inventering har utförts i samband med planarbetet." Det har inte gjorts någon antikvarisk förundersökning, bara en besiktning, däremot är det en rekommendation att en antikvarisk förundersökning görs inför projektering och i ett byggskede ska en antikvariskt sakkunnig delta i projektet och en kontrollplan med punkter som säkerställer kulturvärdena upprättas.

Kommentar

Planbeskrivningen förtydligas och kompletteras med resonemang samt korrigeras enligt yttrandet under Konsekvenser, Kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Detaljplanen kompletteras med utformningsbestämmelse och utbredningen av byggrätt i detaljplanen har förtydligats och justerats enligt yttrandet.

Ledningsrättshavare m fl

Kraftringen

Yttrande i samråd (aktbilaga 20,36)

Kraftringen framför i skrivelse 2018-09-20 samt 2018-10-18 följande synpunkter:

- Kraftringen har lågspänningskabel och optokabel inom fastigheten Gatehusen 5 som försörjer Gatehusen 6. För att säkerhetsställa ledningarnas placering önskas ett u-område för dessa ledningar enligt bifogad skiss.
- I Toftasryggsparken finns en befintligt fjärrvärmeledning vilken fastigheten Gatehusen 5 kan anslutas till för fjärrvärme.

Kommentar

Synpunkterna föranleder åtgärder. Detaljplanen kompletteras med u-område enligt förslag. Planbeskrivningen kompletteras med informationen under teknisk försörjning.

Organisationer och föreningar

Lunds Kommuns Fastighets AB

Yttrande i samråd (aktbilaga 30)

Lunds kommuns fastighets AB framför i skrivelse 2018-10-03 följande synpunkter:

- LKF vill inte dela källsorteringsutrymme med förskolan
- LKF är positiva till att upprätta en gemensamhetsanläggning för att lösa vattenförsörjningen om detta är tekniskt möjligt
- LKF vill påtala att befintligt servitut för infart över deras fastighet faller angöring till bostadshus och inte verksamhet. När planen ändras önskar LKF att avlämning samt hämtning av barn ska ske utmed vägen och att endast behörig trafik så som personal och transporter ska korsa deras fastighet.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med information gällande att förskolan ordnar med egen källsorteringsstation samt att gemensamhetsanläggning avses upprättas för vattenförsörjning. Hämtning och lämning av barn samt personalparkering kommer att ordnas på närliggande kommunal fastighet för att undvika biltrafik på Östra Tornsvägen samt inom Gatehusen 6. Infarten avses nyttjas av behörig trafik för leverans av mat 1 gång/ per dag med skåpbil samt vid behov av tillgänglig parkering.

Yttrande i granskning (aktbilaga 55)

Lunds kommuns fastighets AB framför i skrivelse 2019-02-08 följande synpunkter:

- LKF vill påtala att befintligt servitut för infart över Gatehusen 6 gäller för angöring till ett bostadshus och inte till en verksamhet.
- I föreslagen ändring av detaljplanen har fastighetens ändamål i samrådsskedet kompletterats med förskoleverksamhet vilket kommer att öka trafikbelastningen över Gatehusen 6. Från samrådshandling till granskningshandling har sedan byggrätten inom Gatehusen 5 utökats vilket kommer att leda till att trafikbelastningen inom Gatehusen 6 kommer att öka ytterligare. Förutom att slitaget på vägen inom Gatehusen 6 kommer att öka kraftigt kommer vistelsezonen utanför de bostäder som har entréer som vätter mot infarten att bli otrygg. För att trafiksituationen inom Gatehusen 6 ska bli godtagbar och säker

måste det vidtagas fysiska åtgärder för att begränsa behörigheten till Gatehusen 5 nyttjande av infartsservitutet. Kostnaderna för dessa åtgärder anser LKF ska belasta Gatehusen 5.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras under Genomförande med att åtgärder för att begränsa behörigheten för biltrafik till Gatehusen 5 bekostas av exploatör. Aktuell exploatör är införstådd om trafikvillkoren.

Planbeskrivningen kompletteras gällande möjlighet att uppdatera gällande servitut. Stadsbyggnadskontoret har haft dialog med LKF om att nyttjandebehovet av servitutet gäller möjliggörande av en tillgängliganpassad parkering vid behov samt en daglig leverans av mat. Belastningen av servitutet till Gatehusen 5 anses likvärdig med nuläget då det finns en parkeringsplats inom fastigheten och där ändamålet för Socialt boende medför en daglig transport till fastigheten. Sopinkörning sker redan inom Gatehusen 6.

Föreningen gamla Lund

Yttrande i samråd (aktbilaga 23)

Föreningen gamla Lund framför i skrivelse 2018-10-01 att det är utmärkt att inrymma förskola i ett av de gamla husen så att fler får nöje av den gamla kulturmiljön. Bevarandebestämmelserna i planen är tillfredsställande.

Yttrande i granskning (aktbilaga 51)

Föreningen gamla Lund framför i skrivelse 2019-02-07 att de vidhåller att de finner det positivt att inrymma förskola i ett av de gamla husen, så att fler får nöje av den gamla kulturmiljön. Bevarandebestämmelserna i planen är tillfredsställande, det är positivt att tillägg om trafik, buller och kulturhistoriska värden gjorts, vilket ger svar på frågor som ställts till samrådsförslaget.

Gamla Lund framför bl.a att förslaget med en ny, underordnad vinkelbyggnad där det idag finns ett förråd har fördelen att befintlig gårdsbyggnad bevaras orörd. Gamla Lund noterar, att tillbyggnaden blir nästan tre gånger så stor som tidigare föreslagits, samtidigt som antalet barn minskar. Föreningen Gamla Lund har inga synpunkter på detta, men har frågor kring tillbyggnadens utformning:

Plankartan visar ett betydligt större område för tillbyggnad än illustrationsplanen. För att bibehålla byns skala och struktur är illustrationsplanens byggområde att föredra. Det är önskvärt med sadeltak, i överensstämmelse med traditionen i byn.

Parkering och angöring sker främst utanför planområdet. Detta beskrivs i text, men illustreras inte på karta. Det är önskvärt att en karta

tydligt visar angöring och parkering, vilket sker utanför planområdet och så att Östratornsvägen inte belastas.

Kommentar

Utbyggnadens utredning och reglering revideras och förtydligas i detaljplan. Illustrationen revideras för att illustrera platt tak. Platt tak förordas då byggnaden avses vara underordnad genom att vara lägre än befintlig byggnads takfot. Planbeskrivningen kompletteras med en översiktlig karta gällande trafik och parkering under Förutsättningar, trafik samt Planförslag, Trafik.

Östra torns 4H-klubb (genom ordf. Erkki Rangin)

Yttrande i samråd (aktbilaga 28)

Östra Torns 4H klubb framför genom ordf. Erkki Rangin i skrivelse synpunkter gällande bl.a.:

- Fritidsklubben och 4H gården har ett hundratal besökare varje dag. Huvuddelen av barnen cyklar via cykelvägar och Östratornsvägen
- Trafiksituationen på Östratornsvägen är negativt präglad av befintliga utfarter och skymd sikt
- Föreslagen verksamhet med förskola bidrar till en ökad cykel- och biltrafik. Vilket kan bidra till en asfaltering av vägen.
- Östratornsvägen ska fortsatt utgöra en byväg för gående, hästar och andra djur.
- Genomfartstrafik är inte tillåten. Trafikreglering med skyltning fungerar inte.

Kommentar

Synpunkterna på vägens befintliga användning och trafiksituation har meddelats vidare till Tekniska förvaltningen som ansvarar för drift och underhåll av vägen. Förslaget har utvecklats gällande att plats för hämtning och lämning samt personalparkering ordnas inom närliggande kommunal fastighet. Detta innebär att biltrafik i regel inte får köra genom via Östratornsvägen. De fordon som planeras få köra in till Gatehusen 5 via Östratornsvägen är cyklar, daglig matleverans med skåpbil samt sophantering och infart till tillgänglig parkering. Denna trafikallsträng bedöms inte bidra till en betydande trafikökning och Östratornsvägen (som ej ingår i planområdet) bibehålls som Byväg/ridväg i grus.

Östra Torn bys byalag (genom styrelsen; Hans Ahlström, Kim Gustafson, Magnus Pfannenstill, Gerda Wissler, Christer Svensson, Jan Johansson, Ulrika Moe)

Yttrande i granskning (aktbilaga 56)

Östra torn bys byalag framför genom styrelsen i skrivelse synpunkter gällande bl.a.:

- En förskoleverksamhet mitt i byn kommer att medföra en ökad biltrafik på Östratornsvägen som innebär en ökad trafikrisk, ett ökat slitage på vägen samt ett bestridande av bevaringsprogrammet.
- Gårdens utformning utifrån placering av infart, de boendes parkering och garage samt ingång till bostäder gör den direkt olämplig för en förskoleverksamhet. Förslaget innebär en omfattande olycksfallsrisk för såväl de boende som för förskolebarnen.
- Den planerade tillbyggnaden på 140 kvadratmeter avviker helt från övrig kulturhistorisk byggnad på gården och kommer utifrån sitt utformande, placering och storlek att negativt påverka gårdens kulturhistoriska karaktär.
- Detaljplanens syfte och bakomliggande intresse kan starkt ifrågasättas.

Kommentar

Kompletteringar sker gällande trafikallsträng och belastning av trafik under Planförslag, Trafik samt under Konsekvenser, Hälsa och säkerhet. Ett utökat resonemang kring kulturmiljö har kompletterats under Konsekvenser, Kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen har förtydligats och kompletteras.

Övriga

Följande inkomna yttranden bemöts med samlade kommentarer under respektive tematisk rubrik nedan.

Johannes Wadenbäck

Yttrande i samråd (aktbilaga 19)

Undertecknad motsäger sig en förskola inom fastigheten då detta drastiskt kommer öka biltrafiken på Östratornsvägen.

Kommentar

Se samlad kommentar under rubriken Trafik och parkering nedan. Förslaget har utvecklats gällande att plats för hämtning och lämning samt personalparkering ordnas inom närliggande kommunal fastighet. Detta innebär att biltrafik (men undantag för matleverans och trafik till tillgänglighetsanpassad parkering) inte får köra genom området via Östratornsvägen.

Katarina Rosell (1)

Yttrande i samråd (aktbilaga 21)

Undertecknad motsätter sig förslaget och framför synpunkter gällande bl.a. att förslaget innebär följande:

- Stor negativ påverkan på boendemiljön inom gården samt inom byn
- Trafiken i byn skulle öka väsentligt och asfaltering av vägen bli aktuellt
- Betydande ökning av transporter för leveranser och sophämtning
- Ökad olycksrisk på Östratornsvägen
- Olämpligt med angöringsyta nära befintliga entréer till bostäder
- Stängsel inskränkning av boendemiljön
- En utbyggnad åt väster skulle påverka boendemiljön och förmörka sovrum

Det efterfrågas hur Stadsbyggnadskontoret resonerar kring barnens lekutrymme och ljudnivå i förhållande till de boende samt hur bilar ska hämta och lämna.

Kommentar

Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan. Förslaget har utvecklats gällande trafiklösning, placering av tillbyggnad, entré samt plats för hämtning, lämning och personalparkering. Lekytan för barnen planeras på fastighetens baksida och gården på framsidan kommer ej nyttjas som vistelseyta för barn. Ljudet kommer till stor del avskärmats av befintlig gårdslänga.

Yttrande i granskning (aktbilaga 52)

Undertecknad motsätter sig fortsatt planförslaget och framför synpunkter gällande bl.a.

- Avsaknad av avvägningar gällande intressekonflikten mellan en etablering av förskola och de boende i byns intressen
- Olägenheter för bostäder på gården i form av buller från förskoleverksamhet
- Transporter till förskoleverksamheten inom Gatehusen 6
- Avsaknad av bullerutredning
- Bristfällig parkeringslösning
- Försämrade trafiksituation i byn och ökad sophantering
- Negativ inverkan på kulturmiljön
- Otydlig redovisning av trädgårdsytor

Kommentar

Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan. Synpunkterna föranleder att planbeskrivningen har förtydligats och kompletterats gällande bl.a. Avvägning mellan intressen, Konsekvenser för omkringliggande fastigheter, Trafiklösning och parkering, buller, redovisning av angivna ytor i detaljplanen samt ett utökat resonemang kring påverkan på kulturmiljö.

Alexandra Sourander (1), Carina Sourander

Yttrande i samråd (aktbilaga 25)

Undertecknade motsätter sig förslaget och framför synpunkter gällande bl.a. att förslaget innebär följande:

- Kraftigt ökad biltrafik
- Innergården kommer att användas som vändplats för bilar
- Infarten till Gatehusen 5 är trång och någon annan vändplats finns inte. Trafiken kommer att blockera infarten till de boendes parkeringsplatser
- Omfattande olycksrisk för barn, djur, cyklister och gående på vägen
- Möjligheten till att använda byvägen till en ridväg minskar
- Omfattande ökat slitage på grusvägen
- Omfattande störningsmoment för de boende på gården
- Attraktionsvärdet för LKF:s hyresgäster att bo i byn tappar i värdet
- Förslaget strider emot Bevarandeplanen utav byn

Kommentar

Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan. Förslaget har utvecklats gällande trafiklösning, placering av tillbyggnad samt plats för hämtning, lämning och personalparkering. Stadsbyggnadskontoret anser att planens genomförande ej påverkar bostadskvaliteterna för hyresrätterna i Östra Tornens by på ett betydande negativt sätt. Stadsbyggnadskontoret anser att stadsmiljön påverkas positivt av forskoleverksamhet som bidrar till den levande och kulturhistoriskt unika miljön i Östratornsby, vilken är särskilt lämplig för barn och djur att vistas i.

Lars Niklas Engblad, Sara Rudolfsson (1), Claes Johansson (1), Per Nordström (1), Christina Nordström (1), Christer Svensson (1), Katarina Rosell (2), Claes Hjortronsteen (1), Anna Hjortronsteen (1), Kristofer Åstrand (1), Linda Larsson (1), Fedrico Marengo (1), Kim Gustafson (1), Luigi Hammarlund (1), Ulrika Hammarlund (1)

Yttrande i samråd (aktbilaga 26)

Undertecknade framför i skrivelse synpunkter gällande bl.a. att förslaget innebär följande:

- Biltrafiken innebär en stor risk och fara för barn som leker på gården.
- En försämrad boendemiljö i form av buller och avgaser samt damm som far upp vid körning runt gården
- Betydande ökning av sophantering och leveranser
- Blockering av infart/utfart till våra befintliga parkeringsplatser
- Tillbyggnad planeras alldeles för nära de boendes lägenheter på gården. Det är 6 meter från gaveln på boningshuset bredvid och byggnaden kommer skymma utsikten från de båda sovrumsfönstren. Tillbyggnaden kommer ta bort hela utsikten samt ljusinsläppet till de båda rummen.
- Runt förskolan kommer ett staket att behöva sättas upp vilket på ett helt onaturligt sätt kommer att avgränsa den från resten av gården och förstöra gårdsmiljön.

Kommentar

Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan. Förslaget har utvecklats gällande trafiklösning, plats för hämtning, lämning samt personalparkering. Gårdslängan bevaras i sin nuvarande utformning, rustas upp och får ett utökat bevarandeskydd genom detaljplan. Förslaget till tillbyggnad och entré har ändrats och föreslås nu längre bort från befintlig bebyggelse.

Lennart Grip, Gerda Wissler (1), Magnus Pfannenstill (1)

Yttrande i samråd (aktbilaga 27)

Undertecknade framför i skrivelse att de motsäger sig förslaget och framför synpunkter gällande bl.a.:

- Östratornsvägen utgör en särskilt känslig trafikmiljö
- Ökad trafik kommer att medföra behov av asfaltering av vägen
- Förslaget innebär en försämring av kultur- och trafikmiljön och strider mot bevarandeplanen
- Gårdsplanen kan komma att användas som parkering och vändplan.
- Ökad belastning av renhållningsfordon och lastfordon
- Höga staket förfular miljön
- Eternit anses ej vara en lämplig takbeklädnad på förskola

Kommentar

Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan. Förslaget har utvecklats gällande trafiklösning, samt plats för hämtning, lämning och personalparkering. Gällande takmaterial inom Gatehusen 5 så anger detaljplanen att tak ska ha en lätt takbeläggning, så som asbestfri eternit i facett eller papp på trekantslist. Taket planeras att bytas vid ändring av verksamhet till förskola.

Margareta Jensen (1)

Yttrande i samråd (aktbilaga 29)

Undertecknad framför i skrivelse synpunkter gällande bl.a.:

- Förskolan genererar mer trafik, med mattransporter och leveranser
- Hastighetsbegränsningen hålls inte, eftersatt underhåll av grusvägen
- Ökad olycksrisk på Östratornsvägen
- Önskar en fortsatt levande miljö i Östratornsby med barn och 4H gård

Kommentar

Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan. Förslaget har utvecklats gällande trafiklösning, samt plats för hämtning, lämning och personalparkering. Stadsbyggnadskontoret anser att stadsmiljön påverkas positivt av förskoleverksamhet som bidrar till den levande och kulturhistoriskt unika miljön i Östratornsby, vilken är särskilt lämplig för barn och djur att vistas i.

Christer Svensson (2), Katarina Rosell (3), Fredrik Svensson-Rosell (1)

Yttrande i samråd (aktbilaga 32)

Undertecknade framför i skrivelse synpunkter gällande bl.a.:

- Ifrågasätter behovet av förskola i denna del av Lund
- Utplånande av de kulturhistoriska värden som berörd fastighet innehar pga de omfattande ombyggnader som den föreslagna förskoleverksamheten kommer att kräva
- Kraftig försämring av boendemiljön runt gården
- Kraftig ökning av genomfartstrafiken på byvägen
- Föreslagen utbyggnad skulle medföra en fundamental förändring av boendemiljön. Byggnaden föreslås endast 6 meter från befintlig bebyggelse
- Tillbyggnaden försämrar ljusinflödet och utsikten
- Entré till befintlig gårdsbyggnad är för nära befintlig uteplats
- Staket är ett onaturligt och oönskat inslag i miljön
- Befintlig planlösning påverkas negativt
- Trädgården påverkas negativt
- Ljudet från förskoleverksamheten kommer orsaka olägenhet
- Biltrafiken utgör störning genom buller, slitage och ökad olycksrisk
- Parkering och vändplats anses ej lämplig

Kommentar

Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan.

Förslaget har utvecklats gällande trafiklösning, samt plats för hämtning, lämning och personalparkering. Gårdslängan bevaras i sin nuvarande utformning, rustas upp och får ett utökat bevarandeskydd genom detaljplan. Förslaget till tillbyggnad och entré har ändrats och föreslås nu

längre bort från befintlig bebyggelse. Lekytta för barnen planeras på fastighetens baksida och gården på framsidan kommer ej nyttjas som vistelseytta. Ljudet kommer till stor del avskärmats av befintlig bebyggelse. Planlösning i befintlig gårdslänga ska enligt förslaget bevaras i befintlig utformning. Slutlig gestaltning bestäms i samband med bygglov.

Anders Nylén, Cecilia Wesser Nylén, Lili Guggenheiner, Linda Asplund, Hans Ahlström, Rebecca Ekman, Katarina Rosell (4), Christer Svensson (3), Fredrik Svensson Rosell (2), Christina Nordström (2), Per Anders Nordström (2), Federico Marengo (2), Claes Johansson (2), Kristofer Åstrand (2), Sara Rudolfsson (2), Helena Agrell, Erik Hald, Johan Asplund, Alexander Blümke, Anna Hjortronsteen (2), Linda Larsson (2), Ulrika Hammarlund (2), Luigi Hammarlund (2), Kim Gustafson (2), Josef Bojang, Andreas Andersson, Pauline Grané, Hannah Moe, Rebecca Grané, Razvan Stefanescu, Okänd, Nicklas Sandberg, Maryna Kozubska, Borys Movchan, Peder Sandberg, Frida Sandberg, Annika Grundström, Malin Ågren, Christer Nilsson, Jonna Jansson, Oscar Jansson, Linda Blümke, Dag Blümke, Frans Blümke, Emma Malmsten, Magnus Pfannenstill (2), Gerda Wissler (2), Ulrika Moe, Roger Moe, Olatina Jonsson, Madeleine Hansson, Sven Eneroth, Andrzej Nikodem Szepczynski, Lina Reynold, Tomas Lind, Magnus Kurki, Agneta Boberg, Marlene Nyberg, Ida Magntorn, Pia Clausson, Margaretha Spens, Jan Johansson, Laura Salazar, Michael Lång, Ingrid Lång, Johan Grundström Eriksson, Margareta Jensen (2), Niklas Wadenbäck, Anna Johnsson, Marina Mörk, Yasmin Maldoon, Marco Salazar, Julia Salazar, Mattias Nilsson, Sofi Nilsson, Gunilla Roos, Peter Norrman, Petter Kättström, Elna Wintzell, Zakera Mitha, Alexandra Sourander (2), Håkan Mattisson, Görel Eriksson, Elsa Kalpakidis, Susanne Gustafsson, Jenni Réen, Boel Rudolfsson, Måns Holgersson, Tiago Novo Duarte, Anna Hjortronsteen (3), Claes Hjortronsteen (2), Per Stobaeus, Joakim Berséus, Erik Magntorn, Måns Magntorn, Leticia Teresinha Teixeira Duarte, Sara Granelli Frick, Marie Granelli, Kim Gustafson (3)

Yttrande i samråd (aktbilaga 33)

Undertecknade framför i skrivelse att de bestrider detaljplanen enligt synpunkter gällande b.la:

- Planerad förskoleverksamhet kommer att öka biltrafiken markant
- Slitaget på vägen skulle öka betydligt. Redan idag råder det, på grund av befintlig trafik problem med slitage på vägen

- Risken för olyckor med barn, djur, cyklister etc skulle öka ytterligare
- Den smala grusvägen är inte lämpad för biltrafik
- Den ökade biltrafiken skulle vara hämmande för många hälso- och friskvårdsfrämjande aktiviteter.
- Den ökade biltrafiken skulle innebära mer buller och störningsmoment och försämra boendemiljön avsevärt.
- En detaljplan med ökad biltrafik som konsekvens skulle helt strida mot befintlig bevarandeplan

Kommentar

Se samlad kommentar under respektive rubrik nedan. Förslaget har utvecklats gällande trafiklösning, samt plats för hämtning, lämning och personalparkering.

Frida Sandberg (2) och Peder Sandberg (2)

Yttrande i granskning (aktbilaga 50)

Undertecknade framför i skrivelse synpunkter gällande b.la:

- Grusvägen är byggd för minimal trafik
- Trafikerad cykelöverfart
- Ridväg, utfart från stallet
- Trafikökning

Kommentar

Yttrandet föranleder förtydligande och kompletteringar i planbeskrivningen under Förutsättningar, Planförslag och konsekvenser för trafik. Synpunkter gällande Östratornsvägens befintliga situation har framförts till Tekniska förvaltningen som är ansvariga för vägens underhåll, trafiksäkerhet och drift.

Ulrika Dolker Moe (2)

Yttrande i granskning (aktbilaga 54)

Dolker Moe motsätter sig planförslaget och framför i skrivelse synpunkter gällande b.la:

- Ingen ytterligare biltrafik bör tillåtas i byn
- Det är dålig framkomlighet längst Östratornsvägen
- Olägenhet i form av damm från grusunderlaget
- Underhållet av Östratornsvägen är undermåligt
- Parkering bör inte tillåtas inom Faxejorden 9 då här är trångt och dålig sikt
- Inkörningen med sopbil innebär en trafikrisk
- Förslaget är inte förenligt med bevaringsprogrammet

Kommentar

Yttrandet föranleder förtydligande och kompletteringar i planbeskrivningen under Förutsättningar, Planförslag och konsekvenser för trafik samt med ett utökat resonemang kring påverkan på kulturmiljö. Synpunkter gällande Östratornsvägens befintliga situation har framförts till Tekniska förvaltningen som är ansvariga för vägens underhåll, trafiksäkerhet och drift. Se samlas kommentar gällande kulturmiljö och bevaringsprogram nedan.

Sara Rudolfsson (3) och Niklas Engblad (2)

Yttrande i granskning (aktbilaga 57)

Undertecknade framför i skrivelse synpunkter gällande b.l.a:

- Det är positivt att placering av tillbyggnad har ändrats, det saknas bestämmelser gällande utformning
- Byns kulturhistoriska miljö kan förvanskas
- Det är mer lämpligt med bostadsändamål
- Det råder oklarhet kring ytan för tillbyggnadens byggrätt, illustrationen är missvisande
- Det saknas reglering kring nyttjande av byggrätt
- Otydlighet kring planlösning och krav om inomhusyta om 7,5 kvm/ barn samt takhöjd
- Otydlighet kring påverkan för trädgård samt ytor för fria
- Möjlig konflikt mellan boende och förskoleverksamhet kring gård samt omkringliggande allmänna grönytor samt avsaknad av avgränsningar
- Otrygg trafiksituation
- Cykelparkering inte lämplig på gården då denna ska lämnas fri och det finns höjdskillnader

Kommentar

Aktuell byggrätt för tillbyggnad har förtydligats och försetts med utformningsbestämmelser. Illustrationen har reviderats.

Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats gällande bl.a.:

- *Avvägning mellan intressen samt konsekvenser för omkringliggande fastigheter*
- *Hur förslaget förhåller sig till gällande samt aktuell översiktsplan*
- *Redovisning över ytor, avgränsningar samt bebyggelsemått*
- *Utökat resonemang kring Påverkan för kulturhistorisk bebyggelse*
- *Trafik (förutsättningar, planförslag och konsekvenser)*
- *Konsekvenser för tillgång till rekreativ miljö*

Sara Rudolfsson (4), Niklas Engblad (3), Claes Johansson (3), Per Nordström (3), Christina Nordström (3), Christer Svensson (4), Katarina Rosell (5), Fredrik Svensson Rosell (3), Claes Hjortonsteen (3), Anna Hjortronsteen (4), Kristofer

Åstrand (3), Linda Larsson (3), Fedrico Marengo (2), Kim Gustafson (4), Luigi Hammarlund (3), Ulrika Hammarlund (3)

Yttrande i granskning (aktbilaga 58)

Undertecknade framför i skrivelse att de bestrider detaljplanen och framför synpunkter gällande b.la:

- Gården är olämplig för förskoleverksamhet
- Förslaget innebär en olycksrisk vid infart över Gatehusen 6 och ligger i konflikt med de boendes befintliga parkeringsplats
- Kritisk trafiksituation med nuvarande sopbil och taxibil som hämtar, lämnar till Gatehusen 5 dagligen. LKF är medvetna om situationen och har satt ut blomsterlådor som inte hjälper. Reglering med skyltar fungerar inte
- Bilkörning utgör ett störningsmoment med olägenheter i form av buller och damm
- Ljud från förskoleverksamhet utgör en olägenhet

Kommentar

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att fastigheten är lämplig för förskoleverksamhet, läs mer i planbeskrivningen under God bebyggd miljö. Planbeskrivningen förtydligas gällande Trafik under Förutsättningar, Planförslag och Konsekvenser. Planbeskrivningen har förtydligats och kompletterats gällande avvägning mellan intressen, konsekvenser för omkringliggande fastigheter och olägenheter.

Gården (Gatehusen ga:1) ska enligt gällande gemensamhetsanläggning användas för utevistelse, gångvägar samt enstaka transporter. Förskoleverksamheten avser ej nyttja denna yta för vistelse. Gällande servitut över Gatehusen 6 gäller rätt att för utfart använda ett 3,5 m brett område i ungefärlig sträckning markerad i illustration.

SAMLAD KOMMENTAR GÄLLANDE SYNPUNKTER
(KOMPLETTERAD EFTER GRANSKNING)

Bevaringsprogram och påverkan på kulturhistoriskt värdefull miljö

Syftet är att i samband med uppförande av verksamhet för förskola, rusta upp och säkerhetsställa bevarandet av befintlig kulturhistorisk värdefull byggnad och gårdsrum vilket innebär en positiv påverkan på kulturhistoriska värden. Detta då byggnaden idag är i behov av renovering samt genom åren fått tillägg som ej ligger i linje med byggnadens utformningsprinciper. Befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse avses bevaras i nuvarande form och ges ett förstärkt skydd genom varsamhets- och skyddsbestämmelser i detaljplan. Det anses vara en rimlig princip att ge möjlighet till tillbyggnader i bymiljön som helhet. Den historiska bebyggelsestrukturen bibehålls samtidigt som det ges möjlighet till en varsam utveckling i miljön genom en ny lägre, inordnad tillbyggnad. Tillbyggnaden föreslås ersätta befintligt garage (uppfört

kring 1980) utan särskilt kulturhistoriskt värde. Tillbyggnaden ska vara mindre än befintlig gårdsbyggnad med hänsyn till kulturvärdena och därför understiga 150 m². Påverkan på gårdsmiljön i söder och miljöns längs bygatan bedöms som liten.

I gällande detaljplan (stadsplan för Östra Tornby, nr A654 från 1974) har man inte specificerat skydds- och varsamhet för kulturvärden. För att ge en riktlinje om kulturvärdenas tolkning har man gjort ett bevaringsprogram vilket inte är juridiskt bindande men används för att fånga upp kulturvärdena i plan- och bygglovhanteringen. Specificerade skydd i föreslagen plan ger god effekt då den formaliserar skyddet. Förslaget anses förenligt med kulturvärdena.

Följande punkter från bevaringsprogrammet anses uppfyllas i förslaget:

- Frånsett smärre uthus skall den äldre bebyggelsen bevaras och underhållas på ett sådant sätt att dess karaktär inte förvanskas. (Befintlig gårdslänga åsatts rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser. Befintlig förrådsbyggnad från 1980-talet utan kulturhistoriskt värde föreslås ersättas med ny byggnad.)*
- Merparten av fönster- och dörrsnickerier är från 40-talet. Vid byte av dessa kan man med fördel återgå till äldre modeller. De skall utföras i trä och täckmålas, dock ej i vitt. Taken var tidigare täckta med papp eller spån. De nuvarande eternittaken ansluter väl till husens karaktär och bör bibehållas.
(Ovanstående regleras genom bestämmelser i detaljplan)*
- Byvägen torde utgöra byns ålderdomligaste element. Den skall hållas grusad, och bör i görligaste mån hållas fri från olika typer av gatumöbler.
(Östratornsvägen ingår ej i aktuellt planområde och ska fortsatt utgöras av en byväg med blandtrafik med grusbeläggning. Påverkan av biltrafik anses bli av ringa karaktär)*
- Grönskan bl a i form av häckar och väl uppvuxna träd utgör ett väsentligt miljöskapande inslag. Häckarna får dock ej bli så höga eller täta att de avskärmar den äldre bebyggelsen från byvägen. Ett traditionellt växtmaterial bör väljas.
(Grönskan har fått ett stärkt bevarandeskydd och åsatts bestämmelser gällande bevarande av träd, maximalt hårdgörande samt avgränsning av häck. Marklov krävs vid ev. fällning av särskilt viktiga träd. Historisk gränsmarkering bibehålls.)*
- Om möjligt bör gårdsplanerna åter stensättas och de bör hållas så fria som möjligt. Väsentligt är att närmiljön omkring de nya husen inte utformas så att radhuskaraktären understryks.
(Framsidan med markbeläggning regleras i detaljplan gällande att markunderlag ska i största mån bevaras med stensättning.
Stenplattor avses ersättas med tidstypisk stensättning)*

Trafik , parkering och olycksrisk

Inkomna synpunkterna gällande negativ påverkan på Östratornsvägen, påverkan på boendemiljön, olycksrisk mm. föranleder ändringar i planförslaget. Förslaget har utvecklats gällande trafiklösning, plats för hämtning och lämning samt personalparkering.

De flesta familjer förväntas fortsatt använda sig av cykel eller kollektivtrafik som främsta transportmedel. Gårdsplanen utgörs av en gemensamhetsanläggning (Gatehusen Ga:1) och ingår inte i planområdet. Gårdsplanen kommer fortsatt vara bilfri. Vid hämtning och lämning med bil avsätts plats inom närliggande kommunala fastigheter Faxejorden 8 och 9. Detta innebär att biltrafik i regel inte får köra genom byn via Östratornsvägen. De fordon som planeras få köra in till Gatehusen 5 via Östratornsvägen är cyklar, daglig matleverans med skåpbil samt renhållningsfordon och handikappanpassad parkering(enligt tillstånd). Befintlig infartsväg över Gatehusen 6 nyttjas enligt rättigheten för utfart om ett 3,5 meter brett område. Denna trafikstring bedöms sammantaget inte bidra till en betydande trafikökning eller betydande negativa konsekvenser. Inkörning med sopbil sker redan till området. Gräns för förgårdsmark för bostäder är markerad genom markbeläggning.



Befintlig parkering och infart till Gatehusen 5 och Gatehusen 6 samt gräns som markerar förgårdsmark.

Gällande nuvarande olycksrisk, underhållsbehov och bristfälliga siktförhållande för Östratornsvägen har Tekniska förvaltningen som ansvarar för underhåll och drift blivit informerade om synpunkterna. Östratornsvägen ingår ej i planområdet och ska fortsatt vara en bygata med blandtrafik, ridväg med grusbeläggning. Kontinuerliga underhållsinsatser krävs.

Påverkan på boendemiljö samt instängsling

Förslaget till tillbyggnad har omarbetats vilket innebär att vissa av synpunkterna ses som beaktade. Tillbyggnad föreslås nu längre bort från befintliga lägenheter. Angöring föreslås i östra delen av fastigheten via befintligt infartsservitut och bedöms ej ha någon betydande negativ påverkan på befintlig förgårdsmark/entrézonerna till bostäder.

Tillbyggnaden innebär en begränsad förändrad närmiljö då tillbyggnad föreslås utföras lägre samt delvis placerad där det idag finns ett garage. Förslaget bedöms ej påverka insyn eller bidra till minskat dagsljusinsläpp för boende inom Gatehusen 6. Detta eftersom deras befintliga gavelfönster är högt placerade samt vetter mot norr, och därför inte heller kommer beröras av skuggbildning.



Gavel inom Gatehusen 6 som vetter mot befintlig gårdslänga och föreslagen tillbyggnad. De två fönstren får en delvis förändrad utblick men på grund av sin höga placering bibehålls utsikt och ljusinsläpp.

Förskoleverksamhet kan orsaka ljud från lekande barn och dyl. under dagtid på vardagar. Ytor för lek och vistelse planeras på baksidan av befintlig gårdslänga. Detta innebär att ljud till största del antas avskärmas av bebyggelse från gårdsplanen och befintliga bostäder. Kvällar, helger samt under semestertider är störningarna begränsade.

Gällande synpunkterna mot instängsling så finns det idag ett befintligt staket inom Gatehusen 5. Vid uppförande av nytt stängsel annat än spjälstaket i täckmålat trä, ska detta täckas med häckplantering för att

anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. I detaljplanen regleras detta genom bestämmelsen att avgränsning utformas med häck eller spjälstaket i täckmålat trä. Planbeskrivningen har kompletterats med en bild över nuvarande och föreslagen kompletterande avgränsning.



Befintligt staket inom Gatehusen 5.

ÖVRIGT

Inkomna frågor efter utsatt granskningstid via mejl till Stadsbyggnadskontoret har resulterat i förtydligande och kompletteringar i planbeskrivningen.

SAMLAD BEDÖMNING

Planförslaget innebär en förtätning för förskoleverksamhet i ett kollektivtrafikhärläge inom Lund vilket anses utgöra god bebyggd miljö med blandad bebyggelse, i linje med angivna mål i aktuell översiktsplan. Att säkerhetsställa bevarandet av en befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad och rusta upp denna (i samband med att en ny verksamhet flyttar in) innebär en positiv påverkan på kulturhistoriska värden samt utgör ett hållbart förhållningssätt till den redan byggda miljön. Planområdet och dess omgivning anses utgöra en lämplig och trygg plats för barn att vistas i. Angränsande fastigheter får genom planens genomförande en delvis förändrad närmiljö. Förskoleverksamhet kan innebära störningar i form av främst ljud. Konsekvenser bedöms sammantaget ej utgöra betydande olägenheter enligt PBL kap 2, §9.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det allmänna värdet av en blandad och hållbar bebyggelse genom möjliggörande av förskoleverksamhet samt upprustning och stärkt reglering gällande kulturmiljövärden väger tyngre än en oförändrad närmiljö och de eventuella negativa konsekvenser som förslaget innebär för enskilda.

Sammantaget bedöms den påverkan som planförslaget förutses få sådan, att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det föreslås därför att en formell miljöbedömning enligt miljöbalken inte görs. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen har alltså inte belysts i en separat miljökonsekvensbeskrivning.

Följande justeringar har gjorts efter samråd:

Plankarta:

- Ändring av placering för tillbyggnad och entré
- Komplettering med u-område enligt förslag

Planbeskrivning:

- Förslaget har utvecklats och förtydligats gällande trafiklösning, plats för hämtning och lämning samt personalparkering
- Förtydligande gällande påverkan på kulturmiljö och gällande Bevaringsprogram
- Bullerutredning och resonemang kring åtgärder
- Information om anmälningsplikt enligt miljöbalken
- Kontroll av markradonhalt vid byggnation
- Förtydligande gällande planlösning, lekyta inomhus, ventilation och takhöjd.
- Information gällande befintliga ledningar

Följande justeringar har gjorts efter granskning:

Plankarta:

- Byggrätt för tillbyggnaden har förtydligats med utformningsbestämmelser samt exploateringsgrad
- Illustrationen har reviderats och förtydligats

Planbeskrivning:

- Förtydligad beskrivning av trafik och parkering med karta och bilder gällande förutsättningar, planförslag och konsekvenser
- Förtydligad och kompletterad avvägning mellan intressen samt kompletterad beskrivning av konsekvenser för omkringliggande fastigheter



- Tydligare redovisning av fastighetens ytor som medges i planförslaget
- Tydligare redovisning av befintlig samt föreslagen avgränsning inom fastigheten
- Beskrivning av utformning mot gårdsplanen
- Beskrivning av utformning och påverkan på trädgård
- Utökat resonemang kring Konsekvenser för kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Justeringar utförda efter granskning föranleder en andra granskning av planförslaget.

STADSBYGGNADSKONTORET I LUND

Maria Milton
biträdande planchef

Ulrika Thulin
planarkitekt